

DECYZJA
o warunkach zabudowy
nr RI.6730.29.2024

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), art. 59 ust. 1, art. 61 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 r., poz. 1116)

po rozpatrzeniu wniosku:
firmy SANO Agrar Instytut Sp. z o.o.
ul. Lipowa 10, 64-541 Sękowo

z dnia 19.04.2024 r. dotyczącego inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy docelowej do 0,2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach istniejącego przyłącza energetycznego nn. 0,4 kV w obszarze części działek nr geod. 105/10, 105/11, 176, 104/1, 107/5, 165 w miejscowości Lubiń, gm. Trzemeszno

u s t a l a m
dla firmy **SANO Agrar Instytut Sp. z o.o.**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy docelowej do 0,2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach istniejącego przyłącza energetycznego nn 0,4 kV w obszarze części działek nr geod. 105/10, 105/11, 176, 104/1, 107/5, 165 w miejscowości Lubiń, gm. Trzemeszno.

A. Rodzaj inwestycji:

- I. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
- II. Inwestycja polega na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy docelowej do 0,2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach istniejącego przyłącza energetycznego nn 0,4 kV w obszarze części działek nr geod. 105/10, 105/11, 176, 104/1, 107/5, 165 w miejscowości Lubiń, gm. Trzemeszno.

B. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

- I. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 1. Linie zabudowy:
 - a) określa się linię zabudowy dla planowanej inwestycji - 8 m od krawędzi jezdni od strony drogi powiatowej stanowiącej działki numer geodezyjny 99/2 oraz 76;
 - b) obszar możliwej lokalizacji inwestycji oznaczono w załączniku nr 1.
 2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
Planowane przedsięwzięcie należy zlokalizować w wyznaczonym obszarze części działek nr 105/10, 105/11, 176, 104/1, 107/5, 165 (panele i urządzenia fotowoltaiczne oraz urządzenia i infrastruktura towarzysząca) wynoszącym max. do 2000 m² zajmowanej powierzchni.
 3. Elementy planowanej inwestycji:
Panele fotowoltaiczne wraz z instalacją fotowoltaiczną w ramach istniejącego przyłącza energetycznego nn 0,4 kV, o mocy do 0,2 MW.
- II. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 1. Inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody.
 2. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a) litera b) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, farma fotowoltaiczna/ instalacja fotowoltaiczna, której powierzchnia nie przekracza 2 ha poza obszarami chronionymi, nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko).

3. Geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych należy określić zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., Nr 463).
 4. Projekt nowej inwestycji wykonać należy w oparciu o obowiązujące przepisy techniczne dla tego typu przedsięwzięć.
- III. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1. Działka jest zlokalizowana w obszarze wymienionym w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych jako zespół stanowisk archeologicznych nr 14 w m. Lubiń.
 2. Na terenie planowanej inwestycji zlokalizowano stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków obszar AZP 49-36/112. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 6 ust. 1 pkt. 3 lit. A, art. 22 ust. 2, art. 36, ust. 1, pkt. 5 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 840 ze zmianami).
- IV. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
1. Dostęp do drogi publicznej – z uwagi na kwalifikację planowanego przedsięwzięcia nie mają zastosowania art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 – tj. **dostęp do drogi publicznej nie jest konieczny**.
 2. Energia elektryczna – zasilanie z istniejącego przyłącza nn 0,4 kV
 3. Woda – bez zmian – bez wymagań,
 4. Ścieki bytowe – bez zmian – bez wymagań,
 5. Wody opadowe – wody opadowe i roztopowe z powierzchni paneli odprowadzić na tereny zielone w obrębie terenu inwestycji (w granicach działki własnej),
 6. Odpady stałe - bez zmian – bez wymagań,
 7. Zaopatrzenie w ciepło – bez zmian – bez wymagań.
- V. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
1. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
 2. Dla zapewnienia ochrony przed:
 - 1) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - 2) uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - 3) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 3. Przed ubieganiem się o pozwolenie na budowę inwestor winien uzyskać decyzję o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej i leśnej. W wyniku tego uzgodnienia może wyniknąć potrzeba naliczenia opłat z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej w związku z realizacją inwestycji.
- VI. Granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
Działka nie leży na obszarze podlegającym ochronie a także nie jest narażona na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożona osuwaniem się mas ziemnych.
- C. Linie rozgraniczające teren inwestycji:
Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Burmistrza Trzemeszna w dniu 19.04.2024 r. i swoim zakresem objął obszar części działek nr geod. 105/10, 105/11, 176, 104/1, 107/5, 165 w miejscowości Lubiń, gm. Trzemeszno. Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do wymagań procedury administracyjnej organ ustalił krąg stron postępowania, do którego zaliczono właścicieli działek sąsiadujących z przedmiotową nieruchomością a następnie zawiadomiono Wnioskodawcę i strony o wszczęciu postępowania oraz przysługujących im uprawnieniach. Dla potrzeb wydania decyzji, zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu

ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności w zakresie dotyczącym realizacji instalacji odnawialnego źródła energii, zakwalifikowanego jako obiekt o funkcji przemysłowej (tu: instalacja fotowoltaiczna), przeprowadzono jego pisemną analizę w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przy uwzględnieniu ust. 3 tego artykułu.

Z uwagi na kwalifikację planowanego przedsięwzięcia (obiekt typu przemysłowego - instalacja odnawialnego źródła energii) nie mają zastosowania art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2.

Wyniki analizy zostały przedstawione w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji.

Dokonując analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ stwierdził, iż obecnie teren ten nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy jednoczesnym uwzględnieniu ust. 3 tego artykułu, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

W oparciu o przeprowadzoną analizę w zakresie kwalifikacji planowanej inwestycji stwierdzono, że niewątpliwie panele fotowoltaiczne stanowią urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych. Planowaną inwestycję zaliczono jako inwestycję polegającą na realizacji obiektu przemysłowego w postaci tzw. instalacji odnawialnego źródła energii tu: instalacji fotowoltaicznej, wytwarzającej-produkującej energię elektryczną dla której nie wymaga się spełnienia warunków tzw. dobrego sąsiedztwa wg art. 61 ust. 3 u.p.z.p.

(art. 61 ust. 3 u.p.z.p.: „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”).

W przypadku tego typu urządzeń nie zachodzi konieczność badania istnienia spełnienia warunku tzw. dobrego sąsiedztwa, czy dostępu do drogi publicznej tj. spełnienia przesłanek z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Ze względu na specyfikę takich inwestycji nie może być bowiem mowy o dostosowaniu cech zabudowy powstającej do cech zabudowy istniejącej (por. wyrok NSA z dnia 3 marca 2011 r., sygn. akt II OSK 2251/10 oraz z dnia 21 kwietnia 2010 r., sygn. akt II OSK 310/10, dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych na stronie internetowej <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Jednocześnie jednak, jak wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych, brak w konkretnym przypadku wymogu spełnienia przesłanki z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. oznacza brak konieczności wyznaczenia obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a zatem nie istnieje również wymóg dołączenia załączników, które zawierają wyniki takiej analizy, wskazanych w § 9 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego co podkreślił w swoim wyroku WSA w Łodzi (Wyrok z dn. 16.07.2019 r. / II SA/Łd312/19; opublikowano: LEX nr 2698269).

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja traci ważność gdy na terenie objętym wnioskiem zostanie zrealizowana wcześniej inna tego typu inwestycja, na podstawie innej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, wydanej dla innego wnioskodawcy.

Załącznikami do decyzji są:

Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000

Nr 2 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania według wykazu
3. Aa

BURMISTRZ

/-/ Kacper Lipiński

Sprawę prowadzi: Izabela Kowalczyk, tel.: 667747302